सत्यमेव जयते

झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

8 आश्विन, 1944 (श०)

संख्या – 483 राँची, शुक्रवार, 30 सितम्बर, 2022 (ई०)

नगर विकास एवं आवास विभाग

संकल्प

23 सितम्बर, 2022

विषयः- अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव, धनबाद का लोक निजी भागीदारी प्रणाली के तहत विकास हेतु Inter State Bus Terminal-Cum-Commercial facilities के Integrated Project के लिए तैयार अवधारणा नोट एवं निविदा संबंधी RFQ-cum-RFP की स्वीकृति एवं Inter State Bus Terminal के विकास हेतु कुल 48,11,03,700/- रूपये की योजना पर प्रशासनिक स्वीकृति के संबंध में ।

संख्या-JUIDCO Ltd/ ISBT/ DPR &T.A/ Dhanbad/ 669/ 2016/ 3370--74वें संविधान संशोधन की 12वीं अनुसूची के आलोक में राज्य के शहरी स्थानीय निकायों के माध्यम से सरकार शहरी क्षेत्र के नागरिकों को मूलभूत नागरिक सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु कृत संकल्प है।

2. उक्त क्रम में शहरी क्षेत्र में सुगम यातायात व्यवस्था उपलब्ध कराना सरकार का दायित्व है। इसी क्रम में राज्य के प्रमुख शहरों में अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव (ISBT) विकसित करने का निर्णय लिया गया है।

अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव के निर्माण किये जाने के उपरांत दूसरे शहरों से आनेवाले बड़े-बड़े बस कोर शहरी क्षेत्र से बाहर स्थित अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव में ठहरेंगे, जिससे शहरी क्षेत्र में बड़े-बड़े बसों के कारण उत्पन्न होनेवाले जाम एवं अन्य ट्रैफिक समस्या समाप्त होगी। साथ ही इन डीजल इंजन वाले वाहनों से निकलने वाले जहरीले धुआँ से शहरी क्षेत्र के आमजन को निजात मिलेगा। इन बड़े-बड़े बसों के कारण शहरी क्षेत्र के सड़क को भी होनेवाले नुकसान से मुक्ति मिलेगी।

3. पुनः झारखण्ड में शहरीकरण की बढ़ती प्रवृत्ति के कारण शहरों में जनसंख्या के बढ़ते दबाव एवं शहरों के विस्तार से सरकार के समक्ष विकास संबंधी अनेक चुनौतियाँ उपस्थित हुई हैं। इस क्रम में यह आवश्यकता महसूस की जा रही है कि राज्य सरकार एवं शहरी स्थानीय निकाय द्वारा अपने सीमित संसाधनों के द्वारा शहरी आबादी को मूलभूत नागरिक सुविधाएँ जैसेसड़क, नाली पेयजल साफ-सफाई आदि उपलब्ध करायी जाय, वही दूसरी ओर बड़ें आकार के आधारभूत संरचनाओं के विकास में निजी क्षेत्र की सक्रिय भागीदारी सुनिश्चित की जाए। निजी क्षेत्र के द्वारा निजी पूंजी निवेश करते हुए न केवल आधारभूत संरचनाओं को विकसित किया जाएगा बल्कि उनके संचालन एवं प्रबंधन हेतु बेहतर व्यवस्था प्रदान की जा सकेगी।

इस प्रकार निजी क्षेत्र की सक्रिय भूमिका वाले लोक निजी भागीदारी की व्यवस्था अपनाये जाने के फलस्वरूप विभिन्न आधारभूत संरचनाओं के निर्माण हेतु राज्य निधि पर भी कम भार पड़ेगा तथा राज्य के निवासियों को सृजित की गई परिसम्पतियों का लाभ शीघ्र प्राप्त हो सकेगा।

4. उपर्युक्त परिप्रेक्ष्य में नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड के संकल्प सं॰ 240 दिनांक **24.01.2022** के माध्यम से झारखण्ड राज्य में **Bus terminal/ ISBT** के विकास/पुनर्विकास हेतु लोक निजी भागीदारी नीति पर अनुमोदन प्रदान करते हुए झारखण्ड अर्बनइंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट कंपनी (जुडको) लिमिटेड को लोक निजी भागीदारी (PPP) प्रणाली पर ISBT परियोजनाओं के विकास हेतु Mandate दिया गया है।

5. उक्त क्रम में सर्वश्री जुडको लि॰ द्वारा लोक निजी भागीदीरी नीति के अनुसार धनबाद ISBT का विकास **Design, Built, Finance, Operate and Transfer (DBFOT)** पद्धति के आधार पर किये जाने का प्रस्ताव तैयार किया गया है।

6. उपरोक्त ISBT निर्माण हेतु चिन्हित भूमि पर परामर्शी के द्वारा निर्मित प्रारूप विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन एवं अवधारणा नोट के आलोक में ISBT परियोजना का Financial Viability analysis किया गया है, जिसके आधार पर 60 वर्ष के लीज पर भूमि हस्तांतरित किये जाने पर परियोजना Financially Viable पाया गया।

8. नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड की उक्त लोक निजी भागीदारी नीति के आलोक में ISBT धनबाद के विकास के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड एवं निजी भागीदार के दायित्व निम्नवत होगेः-

8.1. नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड का दायित्वः

- विकास के लिए अतिक्रमण मुक्त भूमि/परियोजना स्थल की उपलब्धता सुनिश्चित किया जायेगा।
- आवश्यक परियोजना से संबंधित अनुमोदन एवं मंजूरी प्राप्त करने मे निजी भागीदार को सुविधा प्रदान किया जायेगा।
- परियोजना अवधि के दौरान राजस्व के विकास/संचालन एवं रख-रखाव एवं संग्रह के लिए रियायत प्रदान किया जायेगा।
- निजी भागीदार को भूमि की वाणिज्यिक हिस्से में अधिकतम FAR तीन (3) तक अनुमति दी जायेगी।
- न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) के भीतर विज्ञापन, उपयोगकर्त्ता शुल्क एवं सक्षम स्तर से अनुमोदन के उपरांत अन्य कर लेने का अधिकार दिया जायेगा।
- निजी भागीदार के द्वारा समर्पित किये गये DPR पर अनुमोदन दिया जायेगा।

8.2. निजी भागीदार का दायित्वः

- झारखण्ड सरकार द्वारा अनुमोदित अवधारणा नोट के आधार पर विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) कार्यादेश जारी करने के तारीख से 3 महीने के भीतर प्रस्तुत किया जायेगा।
- समझौते के अनुसार समय सीमा के भीतर झारखण्ड सरकार द्वारा अनुमोदित DPR के अनुसार न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) को पूर्ण किया जायेगा।
- वार्षिक रियायत शुल्क या अपफ्रंट प्रिमियम DPR के अनुमोदन के तारीख से 1 महीने के भीतर शुरू किया जायेगा।
- समझौते के अनुसार समय सीमा के भीतर Commercial एकीकृत वाणिज्यिक सुविधा का विकास किया जायेगा।
- MDO के संचालन एवं प्रबंधन का दायित्व का समय सीमा वाणिज्यिक भूमि के लीज के समय सीमा के बराबर होगी।

9. **ISBT, Dhanbad** हेतु प्रस्तावित स्थल गोविन्दपुर ब्लॉक अन्तर्गत पांडुकी गांव में में जीटी. रोड के किनारे अवस्थित है। योजना स्थल का सम्पूर्ण क्षेत्रफल 12.56 एकड़ है, जिसमें 10.46 एकड़ भूमि पर निजी भागीदार द्वारा **Minimum Development Obligation (MDO)** के तहत बस टर्मिनल सुविधा का विकास एवं शेष 2.1 एकड़ भूमि पर वाणिज्यिक सुविधा का विकास किया जाएगा। अनुमोदित PPP Policy के अनुसार वाणिज्यिक भूमि में **Maximum Permissible FAR** को **3 consider** करते हुए **Financial viability analysis** किया गया है।

Financial viability analysis के अनुसार 60 वर्ष के लिए लीज अवधि पर निजी भागीदार के लिए उक्त परियोजना **financially viable** पाया गया है।

60 वर्ष के लीज अवधि में Annual Concession fee (ACF) का उच्चतम वार्षिक प्रिमियम देने वाले निजी भागीदार का चयन किया जायेगा।

10. निजी भागीदार को उक्त योजना अंतर्गत 10.46 एकड़ भूमि पर MDO को विकसित करने का अधिकार (Licence Right) एवं केवल 2.1 एकड़ वाणिज्यिक भूमि पर **Concession/ Lease Rights, MDO** का निर्माण कार्य पूर्ण होने के उपरांत ही प्राप्त होगा।

11. अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव अन्तर्गत पड़ाव शुल्क की बन्दोबस्ती निलामी के माध्यम से धनबाद नगर निगम के द्वारा किया जायेगा।

12. धनबाद ISBT के विकास हेतु परामर्शी M/s IDECK Ltd. के द्वारा प्रारूप विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन, अवधारणा नोट एवं RFQ-cum-RFP तैयार किया गया है। मुख्य अभियंता, तकनीकी कोषांग, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड के द्वारा इस परियोजना के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन पर निम्नवत तकनीकी अनुमोदन प्रदान किया गया है:-

S.NO	DESCRIPTION	AMOUNT (in Rs.)
	TERMINAL DEVELOPMENT	
1	**TERMINAL BUILDING**	
1.1	Civil Work	161962146.32
1.2	Electrical Work	8514812.76
1.3	PHE Work	6596270.11
1.4	Fire Fighting System	8117492.67
	Total of Terminal Building	**185190721.85**
2	**Work Shop**	
2.1	Civil Work	16548150.60
2.2	Electrical Work	990355.42
2.3	PHE Work	585650.51
2.4	Fire Fighting System	863691.00
	Total of Workshop	**18987847.53**
3	**External Site Development**	
3.1	Road Work	21026287.43
3.2	Drive way & Idle Parking	38458744.04
3.3	Compound wall	14656903.31
3.4	3m Covered & 2m Uncovered Pathway	6738978.12
3.5	Landscaping	2887789.14
3.6	UGT	5655483.86
3.7	External Electrical Work	88877243.29
3.8	External PHE Work	20705806.47
3.9	Signages	1273287.57
	Total of External Site Development	**200280523.24**
4	Parking Management System	42018819.92
A	**Grand Total Including GST and Labor Cess**	**446477912.54**
	Less: Labour Cess @1%	4464779.13
B	**Total After excluding Labour Cess of 1%**	**442013133.41**
C	Professional Fee 1.25 % or INR 50 Lakhs whichever is lesser	5000000.00
D	Success fee 1.25% of Project cost	5525164.17
E	JUIDCO Charges as Cent age on B	
	a) 7% cent age of Up to 10 cr	7000000.00
	b) 5% cent age 10 cr to 100 cr	17100656.67
	Total Cent age	24100656.67
	Grand Total (A+C+D+E)	**481103733.38**
	Say	**48,11,03,700.00**

13. **PPP Policy** के आधार पर उक्त **MDO** लागत पर **Minimum Reserve Price** अर्थात **(1.52 times of circle rate of commercial land – Cost of MDO)** शुन्य है।

14. इस परियोजना के अन्तर्गत निजी भागीदार द्वारा **Bus Terminal** बनाकर झारखण्ड सरकार को **Handover** किया जाएगा। इसके बदले में निजी भागीदार को **Commercial facility** के लिए जमीन लीज पर दिया जाना है, जिससे सरकार की आय में बढ़ोतरी होगी। प्रशासनिक स्वीकृत राशि के लिए सरकार को अलग से कोई वित्तीय भार वहन नहीं करना पड़ेगा।

15. संदर्भित योजना का कार्यान्वयन एवं निविदा प्रक्रिया का कार्य जुडको लि॰ रांची के द्वारा खुली एव प्रतिस्पर्धी निविदा प्रक्रिया के माध्यम से ससमय सुनिश्चित कराया जायेगा।

16. अनुमोदित नीति में **VGF** का कोई प्रावधान नहीं किया गया है। अर्थात उक्त योजना के लिए सरकार पर कोई अलग से वित्तीय भार नहीं पड़ेगा।

17. उक्त क्रम में अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव, धनबाद का लोक निजी भागीदारी प्रणाली के तहत विकास हेतु **Inter State Bus Terminal-Cum-Commercial facilities** के **Integrated Project** के लिए तैयार अवधारणा नोट एवं निविदा संबंधी **RFQ-cum-RFP** की स्वीकृति एवं Inter State Bus Terminal के विकास हेतु कुल **48,11,03,700/-** रूपये की योजना पर प्रशासनिक स्वीकृति प्रदान की जाती है।

18. उक्त परियोजना पर दिनांक-14.09.2022 को सम्पन्न राज्य मंत्रिपरिषद की बैठक में मद संख्या-20 के रूप में स्वीकृति प्रदान की गई है।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

विनय कुमार चौबे,
सरकार के सचिव ।

झारखण्ड राजकीय मुद्रणालय, राँची द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित,
झारखण्ड गजट (असाधारण) 483 – 50